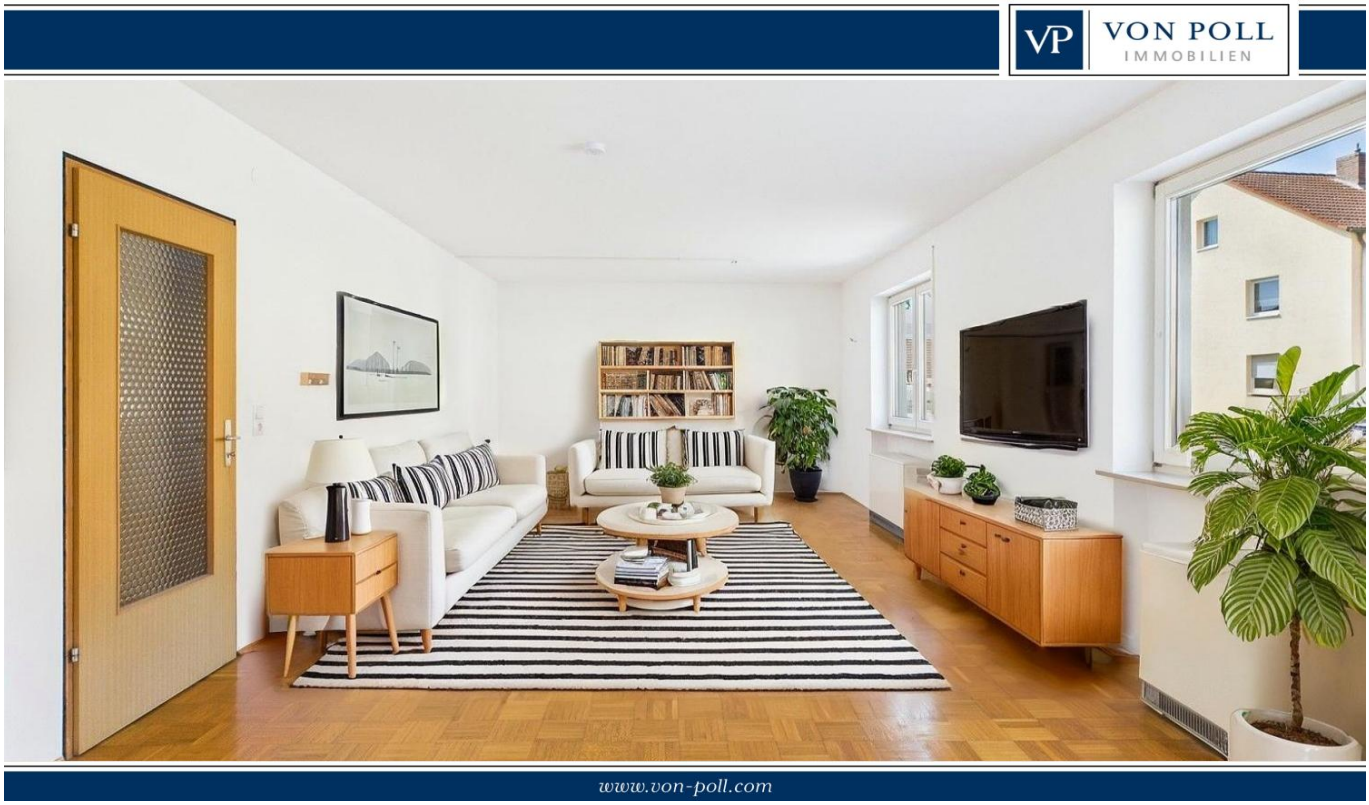
**Breitengüßbach**

# Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten - Einladendes Zuhause mit Charme und Komfort

***Property ID: 25161012a***




**PURCHASE PRICE:** 225.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 105,7 $m^2$ • **ROOMS:** 3

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25161012a |
| Living Space | ca. 105,7 m² |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1969 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 225.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2018 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 13 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Single-storey heating system |
| Energy Source | ELECTRICITY |
| Energy certificate valid until | 03.02.2035 |
| Power Source | Electric |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 216.10 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | G |
| Year of construction according to energy certificate | 1969 |

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# The property

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# The property

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# The property

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# The property

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# The property

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# The property

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# The property

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# A first impression

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung wurde im Jahr 1969 erbaut und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 105,7 m² ein komfortables und funktionales Zuhause. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, eignet sich diese Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ansprechende Wohnqualität legen.

Das Herzstück der Wohnung bildet ein großzügig bemessenes Wohnzimmer, das dank seiner Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet. Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Terrasse dar, die nicht nur an schönen Tagen zum Verweilen einlädt, sondern auch Zugang zu einem eigenen Gartenanteil ermöglicht. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen oder den Garten ganz nach Ihren Vorstellungen kreativ gestalten.

Die funktionale und stilvolle Küche, die im Jahr 2017 mit modernen Fliesen ausgestattet wurde, bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Ein neuwertiger Elektroofen mit Cerankochfeld und einer Spülmaschine, die im Jahr 2017 installiert wurden, erfüllen zeitgemäße Ansprüche. Das geräumige Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss ist hell und gepflegt und wurde zuletzt im Jahr 2011 modernisiert. Die praktische Aufteilung garantiert täglichen Komfort.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die umfangreiche Nutzfläche im Untergeschoss. Neben einem Kellerraum steht ein zusätzlicher Hobbyraum oder eine Werkstatt zur Verfügung, die sich hervorragend für handwerkliche Aktivitäten oder als zusätzlicher Stauraum nutzen lassen. Darüber hinaus profitieren Sie von einer Lagerfläche in der benachbarten Scheune, die zusätzlichen Platz für Ihre Besitztümer bietet.

Ein besonderes Plus der Immobilie sind die beiden zur Wohnung gehörenden Stellplätze, die das sichere Abstellen Ihres Fahrzeugs direkt vor Ort ermöglichen. Die Wohnung verfügt über eine Nachtspeicherheizung mit einem separaten Heizstrom-Doppeltarifzähler, die in den kälteren Monaten für angenehme Wärme sorgt. Teile der Fenster wurden bereits 2008 erneuert und sind doppelverglast, was sowohl den Wohnkomfort steigert als auch zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt.
Im Jahr 2017 wurden zudem weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich die Wohnung in einem überaus gepflegten Zustand präsentiert.

Mit ihrer ausgewogenen Kombination aus Wohnkomfort, praktischen Annehmlichkeiten und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung bietet diese Wohnung eine

hervorragende Basis für Ihr neues Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und lassen Sie die Vorzüge dieses Angebots auf sich wirken.

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# Details of amenities

- großzügige Terrasse
- eigener Gartenanteil
- 2 Stellplätze
- Lagerfläche in Scheune
- Kellerraum
- Hobbyraum / Werkstatt im Keller

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# All about the location

Die Gemeinde Breitengüßbach mit den rd. 4800 Einwohnern ist ca.10 km nördlich von Bamberg in Oberfranken gelegen.

Breitengüßbach verfügt über eine eigene, sehr gute Infrastruktur.
Egal ob Einkauf, Gesundheitsversorgung, Kita, Grund- und Mittelschule, Banken, Gastronomie oder Sport und Freizeit sowie die Dinge des alltäglichen Lebens sind hier alle vorhanden und lassen sich in Breitengüßbach auch ohne Auto schnell und einfach erreichen.

Mit dem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr besteht zudem eine optimale Anbindung an die Stadt Bamberg. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig am unmittelbaren Autobahnanschluss A73 und ermöglicht so die schnelle Verbindung mit der Region.

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 216.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25161012a - 96149 Breitengüßbach**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com